Stadt Troisdorf

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 (8) BBauG zum Bebauungsplan T 1, 5. Änderung

Bezeichnung und Abgrenzung:

Der Bebauungsplan T 1, 5. Änderung, liegt im Stadtteil Troisdorf im Bereich der Frankfurter Straße, der Heimbachstraße, der Lohmarer Straße, der Marmorstraße und des Elsenplatzes.

Die genaue Abgrenzung des Planbereiches ist im Bebauungsplan durch eine unterbrochene schwarze Linie gekennzeichnet.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes:

Die 5. Änderung zum Bebauungsplan T 1 wurde betrieben, um verschiedene Überarbeitungen in diesem Flächenbereich vorzunehmen. Dabei handelt es sich zum Teil um Überarbeitungen im Bereich der Straßenverkehrsflächen und zum Teil um Neufestsetzungen bei Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksflächen. Zusätzlich sollen noch die entlang der Straße "Am Pfuhl" stehenden, denkmalwürdigen Gebäude, in einer Denkmalbereichssatzung zusammengefaßt werden.

Bisherige planungsrechtliche Situation:

Flächennutzungsplan:

Im verbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf ist im Bereich des Bebauungsplanes T 1, 5. Änderung, für die Bauzeile entlang der Frankfurter Straße und entlang des Elsenplatzes gemischte Baufläche vorgesehen. Die Restbereiche sind als Wohnbauflächen dargestellt.

Bebauungsplan:

Der z. Zt. noch rechtskräftige Bebauungsplan T 1, 4. Änderung, weist für den Bereich entlang der Frankfurter Straße Mischgebiet mit bis zu dreigeschossiger, geschlossener Satteldachbebauung aus. Dahinter liegen z. Teil eingeschossige Flachdachbereiche. Im Bereich des Elsenplatzes ist Kerngebiet mit viergeschossiger, geschlossener Flachdachbebauung vorgesehen. Für die übrigen Flächen ist allgemeines Wohngebiet mit ein-, bzw. zweigeschossiger Bebauung in z. Teil offener und zum Teil besonderer Bauweise festgesetzt. Als Dachformen sind z. Teil Flachdächer und z. Teil Satteldächer zulässig. Die Straße "Am Pfuhl" ist in ihrem westlichen Ende durch einen großen Wendehammer abgebunden, an dessen Kopfseite Parkplätze vorgesehen sind. Der Bereich zwischen diesem Wendehammer und der Einmündung in die Marmorstraße ist im konventionellen Ausbau vorgesehen, d.h. Fahrbahn und Bürgersteig sind durch Bordstein getrennt.

Die Verbindung zwischen dem Wendehammer und der Frankfurter Straße ist als fußläufige Fläche dargestellt. Die denkmalwürdigen Gebäude im Planbereich sind als Einzeldenkmäler festgesetzt, ebenso die erhaltenswerten Gebäude.

Festsetzungen des Bebauungsplanes:

Art der Nutzung:

Die 5. Änderung zum Bebauungsplan T 1 weist für die Bauzeile entlang der Frankfurter Straße und entlang des Elsenplatzes Mischgebiet aus, das im Bereich der Frankfurter Straße auf 3 Vollgeschosse begrenzt ist.

Entlang der Bundesstraße soll eine geschlossene Satteldachbauweise möglich sein. Diese Festsetzungen nehmen Bezug auf die hier bereits bestehende Bebauung und deren Nutzung und fügen die zur Zeit an der Frankfurter Straße entstehende Neubebauung in den vorgegebenen Rahmen ein.

Die übrigen Bereiche sind als allgemeines Wohngebiet mit zweigeschossiger, offener Satteldachbebauung festgesetzt. Ausgenommen hiervon ist die Bebauung im Bereich des Wendehammers der Straße "Am Pfuhl", die die dort bestehenden, denkmalwürdigen Gebäude in einer Denkmalbereichssatzung zusammenfaßt. Hier sollen sich mögliche Anbauten durch die Festsetzung der abweichenden Bauweise und die Errichtung eines Vollgeschosses mit einem weiteren möglichen Vollgeschoß im Dachgeschoß an den historischen Bestand sinnvoll anbinden lassen.

Die südliche Bauzeile entlang der Straße "Am Pfuhl" erhält im hinteren Bereich noch eine eingeschossige Zone, um den hier bereits geplanten, bzw. in Bau befindlichen Gebäuden aufgrund ihrer schmalen Parzellenzuschnitte eine entsprechende Entwicklungsmöglichkeit in die Grundstückstiefe zu ermöglichen.

Die Festsetzung für den allgemeinen Wohnbereich entsprechen dem vorhandenen Bestand und sollen keine grundsätzlich andersgeartet Bebauung aufkommen lassen.

Maß der Nutzung:

Im Bereich des Mischgebietes entlang der Frankfurter Straße wird die Grundflächenzahl auf o,4 und die Geschoßflächenzahl auf 1,o festgesetzt.

Der kleine Mischgebietsbereich am südl. Teil der Straße "Am Pfuhl", der auf 2 Geschosse beschränkt ist, erhält eine Grundflächenzahl von o,4 und eine Geschoßflächenzahl von o,8.

Für die Flächen des allgemeinen Wohngebietes wird eine Grundflächenzahl von o,4 und eine Geschoßflächenzahl von o,8 festgesetzt. Diese Festsetzungen stellen zum einen die Obergrenzen der Baunutzungsverordnung dar und geben zum anderen der bestehenden bzw. entstehenden Bebauung eine ausreichende Entwicklungsmöglichkeit

Lediglich im Einmündungsbereich Frankfurter Straße/ Straße "Am Pfuhl" kann für die Parzellen mit den Nrn. 4976, 4978, 498o, 4982, 4984 und 4986 die Überschreitung der Höchstwerte zugelassen werden,um auf diesen kleinen Eckgrundstücken eine städtebaulich befriedigende Bebauung zu ermöglichen.

Überbaubare Grundstücksflächen:

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan so ausgewiesen, daß die bestehende Bebauung noch eine sinnvolle Erweiterungsmöglichkeit hat. Die möglichen Neubauten können auf den als überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesenen Bereichen in wirtschaftlich sinnvoller Größenordnung errichtet werden. Aufgrund der ausgewiesenen Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen sind auch Vor- und Rücksprünge innerhalb der Bauzeilen möglich, die eine aufgelockerte Gestaltung des Straßenraumes gewährleisten sollen.

Verkehrsflächen:

Fahrverkehr:

Das Plangebiet wird in seinem südlichen Bereich von der Frankfurter Straße tangiert, die als Bundesstraße B 8 eingestuft ist. Die nördlich tangierende Lohmarer Straße sowie die östlich des Plangebietes verlaufende Marmorstraße sind als Wohnsammelstraßen anzusehen. Die gesamte Länge der Straße "Am Pfuhl" ist als reine Anliegerstraße anzusehen und soll einen verkehrsberuhigten Ausbau erhalten. Die westlich angrenzende Heimbachstraße ist bereits als Sackgasse in konventionellem Ausbau erstellt und ist als Anliegerstraße einzustufen.

Ruhender Verkehr:

Für den ruhenden Verkehr ist im Bereich der Lohmarer Straße ein Längsparkstreifen eingerichtet. Weiterhin befindet sich östlich des Planbereiches ein großer PKW-Parkplatz auf dem Elsenplatz, der zum einen der nahegelegenen Rundturnhalle dient und zum anderen auch Kapazitäten aus den angrenzenden Wohnbereichen aufnehmen kann.

Im privaten Bereich wird der Stellplatzbedarf zum Teil durch die, den einzelnen Wohnhäusern zugehörigen Garagen gedeckt, zum anderen soll für die neu entstehende Bebauung entlang der Frankfurter Straße und der Straße "Am Pfuhl" eine Tiefgarage die notwendigen Stellplätze aufnehmen. Die Zufahrt für diese Tiefgarage soll von der Frankfurter Straße abzweigend über die Straße "Am Pfuhl" noch vor dem Wendehammer erfolgen. Die Ausfahrt soll etwa in der Mitte der Straße "Am Pfuhl" angelegt werden und der Verkehr von dortaus über die Marmorstraße abgeführt werden.

Fußgängerverkehr:

Der Fußgänger wird im Bereich der Frankfurter Straße, der Heimbachstraße, der Lohmarer Straße und der Marmorstraße auf neben der Fahrbahn verlaufenden Bürgersteigen geführt. Der Kurzschluß zwischen der Heimbachstraße und der Frankfurter Straße bleibt nur dem Fußgänger vorbehalten. Die gesamte Fläche der Straße "Am Pfuhl" soll als Mischfläche ausgebaut werden; daß bedeutet, daß hier der Fußgänger mit dem Kraftfahrzeug gleichrangig die Fläche nutzen kann.

Öffentlicher Nahverkehr:

Für den öffentlichen Personennahverkehr sind im Bereich der Frankfurter Straße vor dem Elsenplatz Haltebuchten eingerichtet. Das Plangebiet ist damit unmittelbar an dieses Netz angebunden.

Nicht überbaute Flächen:

Zu den nicht überbauten Flächen wird in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan ausgesagt, daß sie gärtnerisch zu gestalten sind. Pro 150 qm Grundstücksfläche ist mindestens 1 großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

Die Versiegelung von nicht überbauten Flächen ist nur in begründeten Fällen (Garagenzufahrten, Freisitze u.ä.) in möglichst geringem Umfang zulässig.

Diese Aussage wurde getroffen, um diese städt. Bereiche sowohl im Vorgartenbereich, als auch in den Wohngärten durch die vorgeschriebenen Maßnahmen menschlich und umweltfreundlich zu gestalten. Die möglichst geringe Versiegelung der Oberflächen soll das Abführen von großen Regenwassermengen verhindern.

Gestaltungsvorschriften:

In den Gestaltungsvorschriften wird festgesetzt, daß alle Höhen (Sockelhöhen, Traufhöhen, Firsthöhen) sowie Dachneigungen und Firstrichtungen, sowohl der Haupt-, als auch der Nebengebäude und die Gestaltung der Fassaden mit den benachbarten Bauten abzustimmen sind, um ein geordnetes städtebauliches Bild zu erzielen.

Diese Festsetzung soll vor allem bewirken, daß sich die zusammenstehenden Gebäude in wichtigen Höhenpunkten und Gestaltungselementen einander anpassen, um keine großen Disharmonien in den überwiegend zeilenförmig bebauten Straßenzügen aufkommen zu lassen.

Die Dachflächen sollen im Planbereich nur mit dunkelgrauen oder dunkelbraunen, nicht reflektierenden Materialien eingedeckt werden, da diese Farbtöne in der Örtlichkeit überwiegend vorhanden sind und das einheitliche Bild der Dachlandschaften nicht durch andersfarbige Eindeckungen gestört werden soll.

Dachgauben, Dacheinschnitte und Ziergiebel können nach Absprache mit dem Stadtplanungsamt zugelassen werden, wenn sie sich von Art und Abmessung her in das Gesamtbild des Gebäudes und der umstehenden Bebauung einfügen. Diese Festsetzung soll verhindern helfen, daß, wie in der Vergangenheit öfters geschehen, unmäßige Dachauf- und -umbauten das Gesamtbild des Hauses und unter Umständen des ganzen Straßenzuges negativ beeinflussen.

Zu möglichen Fassadenmaterialien wird ausgesagt, daß vorgehängte Plattenelemente aus Kunststoffen, Asbestzementen, Bitumen u. ä. Materialien mit Besandungen oder aufgeprägten Gestaltungselementen sowie Fassadengestaltungen, die ohne Rechtfertigung durch den Standort historischer Elemente (z.B. Fachwerk) aufnehmen, nicht zulässig sind. Das bedeutet, daß z. B. innerhalb einer Bauzeile mit zeitgemäßen Fassadengestaltungen (Klinker, Putz) keine konstruktive oder aufgeblendete Fachwerkfassade zulässig ist. Durch diese Festsetzung soll verhindert werden, daß bei Neubauten, vor allem jedoch bei der Renovierung von Altbauten, Fassadenmaterialien verwendet werden, die die Selbstdarstellung gewachsener Straßenzüge oder Ortsteile verunstalten und völlig aus dem Gleichgewicht bringen. Diese "vorgetäuschten" Fassaden weisen in den meisten Fällen Gestaltungselemente auf, die der Errichtungszeit der Häuser völlig fremd waren. Ziel der Planung ist es hier, die vorhandenen Fassaden möglichst so zu erhalten und Neubauten harmonisch in die Straßenzüge einzufügen.

Werbeanlagen sind nur unterhalb der Fenster des ersten Obergeschosse zulässig. Sie sind so anzubringen, daß sie von Größe und Ausstrahlun her keine Auswirkung auf den fließenden Verkehr, vor allem im Bereich der B 8, haben können. Durch diese Festsetzungen sollen zum einen Gefahrenquellen für den fließenden Verkehr ausgeschaltet werden und zum anderen soll verhindert werden, daß u. U. Werbeanlagen angebracht werden, die die gesamte Hausfront überwuchern.

Verwirklichungsmaßnahmen:

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind seitens der Stadt Troisdorf in erster Linie Aus- bzw. Umbaumaßnahmen im Bereich der Straße "Am Pfuhl" vorzunehmen. Einen längeren Zeitraum dürfte die Betreuung des Denkmalbereiches in Anspruch nehmen, um das hier angestrebte Ziel der Erhaltung und Sanierung der denkmalwürdigen Gebäude zu gewährleisten.

Kosten und Finanzierung:

Kosten für die Gemeinde:

Für die Durchführung der Planung fallen folgende Kosten an:

Grunderwerbskosten	ca.	15.000,-- DM
Straßenbaukosten	ca.	160.000,-- DM
Kanalbaukosten	ca.	--
Beleuchtungskosten	ca.	35.000,-- DM
Kosten der Begrünung	ca.	25.000,-- DM
Sonstige Kosten	ca.	10.000,-- DM
Gesamtkosten	ca.	245.000,-- DM

Vorgesehene Finanzierung:

Die Aus- bzw. Umbaumaßnahmen im Bereich der Straße "Am Pfuhl" werden anteilig aus Anliegerbeiträgen und aus dem öffentlichen Haushalt der Stadt Troisdorf abgedeckt.

Troisdorf, den 13.04.1984.

In Vertretung

(Bickenbach)
Beigeordneter

Troisdorf, den

Bürgermeister